

**Errichtung eines Stadtteilzentrums in der Piccoloministraße  
Flst. 341/10, 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart  
(als Ersatz für das Gebäude Alter St.-Georgs-Platz 4)  
Träger: Stadtteilarbeit e.V.**

darin integriert sind:

- eine dreigruppige Kinderkrippe für 36 Kinder
- eine Einrichtung „Mobile Tagesbetreuungsperson“ für 10 Kinder  
(Ersatzbetreuung von 75 Kindern)
- Lagerflächen für das Kulturhaus Milbertshofen,  
Curt-Mezger-Platz 1

<b>Projektkosten (Ausführungskosten)</b>	<b>8.550.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>275.000 Euro</b>
<b>davon Kosten für erforderliche Stellplätze am Curt-Mezger-Platz 1</b>	<b>300.000 Euro</b>

**Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05284**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.03.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Stadtteilzentrum Milbertshofen, Errichtung eines Neubaus
<b>Anlass</b>	Mit Beschluss des Kommunalausschusses am 12.12.2013 wurde der Projektauftrag erteilt
<b>Inhalt</b>	Ausführungsgenehmigung zum Neubau für das Stadtteilzentrum Milbertshofen als Ersatz für das Gebäude Alter St.-Georgs-Platz 4, zusammen mit zwei integrierten Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und Lagerflächen
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Genehmigung der Realisierung des Projektes mit den vorgeschlagenen Ausführungskosten
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Stadtteilzentrum Milbertshofen, Piccoloministraße

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	
1. Ausgangslage	1
2. Projektstand	2
3. Planung	2
4. Kosten	2
4.1 Darstellung der Kostenentwicklung	2
4.2 Ermittlung der Ausführungskosten	2
4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten	3
5. Finanzierung	3
6. Beteiligung des Bezirksausschusses	5
7. Abstimmung mit den Referaten	5
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	5
9. Beschlussvollzugskontrolle	5
<b>II. Antrag des Referenten</b>	6
<b>III. Beschluss</b>	7

**Errichtung eines Stadtteilzentrums in der Piccoloministraße  
Flst. 341/10, 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart  
(als Ersatz für das Gebäude Alter St.-Georgs-Platz 4)  
Träger: Stadtteilarbeit e.V.**

darin integriert sind:

- eine dreigruppige Kinderkrippe für 36 Kinder
- eine Einrichtung „Mobile Tagesbetreuungsperson“ für 10 Kinder  
(Ersatzbetreuung von 75 Kindern)
- Lagerflächen für das Kulturhaus Milbertshofen,  
Curt-Mezger-Platz 1

<b>Projektkosten (Ausführungskosten)</b>	<b>8.550.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>275.000 Euro</b>
<b>davon Kosten für erforderliche Stellplätze am Curt-Mezger-Platz 1</b>	<b>300.000 Euro</b>

**Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05284**

2 Anlagen:

- Lageplan
- Projektdaten

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.03.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag des Referenten**

### **1. Ausgangslage**

Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung am 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13489) haben sich keine Änderungen ergeben.

## 2. Projektstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag im Kommunalausschuss am 12.12.2013 erteilt. Die Projektgenehmigung erfolgte durch verwaltungsinterne Abstimmung am 02.01.2015. Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung vorbereitet.

## 3. Planung

Es haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben.

## 4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung 67,7 % der Bauwerkskosten submittiert, den Kostenanschlag erstellt und die Projektkosten ermittelt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

### 4.1 Darstellung der Kostenentwicklung:

zuletzt genehmigte Kostenobergrenze (Index: Nov. / 12)	8.110.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 5,47 %	+ 440.000 Euro
Indexbereinigte Kostenobergrenze	<hr/> + 8.550.000 Euro
Kostenanschlag (Index Aug / 15)	- 8.140.000 Euro
Derzeitige Kostenreserve (rd. 5,0 % des Kostenanschlages)	<hr/> 410.000 Euro

Damit wurde die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

### 4.2 Ermittlung der Ausführungskosten

Der Kommunalausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden Ausführungskosten zu entscheiden:

Kostenanschlag	8.140.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0% des Kostenanschlages)	410.000 Euro
	<hr/>
Ausführungskosten	8.550.000 Euro

Der Kostenanschlag gibt die Kosten nach dem derzeitigen Preisstand wieder. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten vom Kostenanschlag noch abweichen kann.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

### 4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Für das komplexe Gesamtprojekt des voll unterkellerten Stadtteilzentrums mit seiner innerstädtischen Lage und verschiedenen Nutzungen über 5 Geschosse mit Kinderkrippe und „Mobile Tagesmutter“ im EG und 1. OG, Fraueninitiative und Stadtteilarbeit im 2. OG, Schülerförderung und Stadtteilarbeit im 3. OG sowie Café und Mehrzwecksaal für die offene Kinder- und Jugendarbeit als „Loft“ im 4. OG, gibt es keine direkt vergleichbaren Referenzobjekte mit dieser Nutzung.

Der Vergleich der Gesamtkosten mit dem BKI Gebäude (Kostendaten des Bau-Kosten-Informationszentrums) ergab, dass die Kostenkennwerte für Gemeindezentren und mehrgeschossigen Wohnungsbau (mittlerer Standard) in einem vergleichbaren Rahmen liegen. Unter Berücksichtigung von projektspezifischen Gegebenheiten (z. B. Baugrubenherstellung, schwierige, innerstädtische Grundstücksverhältnisse) entspricht das Projekt einem bei der LHM wirtschaftlich angemessenen Standard.

## 5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf entsprechend der marktberinigten Kostenobergrenze beträgt 8.550.000 €.

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 in Liste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4042, Rangfolgennummer 410 veranschlagt, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale enthalten.

Mit der Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve in Höhe von 5 %, das entspricht 410.000 Euro, den Projektkosten zugeschlagen. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu kürzen. Der Anstieg der Projektkosten von 8.110.000 Euro auf 8.550.000 Euro ist ausschließlich auf die Anpassung an den aktuellen Baupreisindex zurückzuführen. Die mit dem Projektauftrag genehmigte Kostenobergrenze wurde damit eingehalten und die damit verbundenen Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes und des

Finanzhaushalt ist damit gedeckt. Die Stadtkämmerei wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015-2019 nach Beschlussfassung durch den Stadtrat wie folgt anpassen:

**MIP alt:**

Stadtteilzentrum Milbertshofen, Invest. Liste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4042, Rangfolge 410.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	115	0	115	0	0	115	0	0		
E (988)	160	0	160	0	0	160	0	0		
B (940)	7.365	277	7.088	100	1.500	2.946	1.815	727		
Summe	7.640	277	7.363	100	1.500	3.221	1.815	727		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>St. A.</b>	<b>7.640</b>	<b>277</b>	<b>7.363</b>	<b>100</b>	<b>1.500</b>	<b>3.221</b>	<b>1.815</b>	<b>727</b>		

**MIP neu:**

Stadtteilzentrum Milbertshofen, Invest. Liste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4042, Rangfolge 410.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	115	0	115	0	0	115	0	0		
E (988)	160	0	160	0	0	160	0	0		
B (940)	8.275	277	7.998	100	3.700	2.817	1.381	0		
Summe	8.550	277	8.273	100	3.700	3.092	1.381	0		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>St. A.</b>	<b>8.550</b>	<b>277</b>	<b>8.273</b>	<b>100</b>	<b>3.700</b>	<b>3.092</b>	<b>1.381</b>	<b>0</b>		

Die zusätzlich erforderlichen Mittel bei der Finanzposition 0640.940.4042.1 in Höhe von 2.200.000 Euro werden zum Nachtragshaushalt 2016 beantragt.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 275.000 Euro und sind in den Projektkosten enthalten. Davon sind für das „Stadtteilzentrum Milbertshofen“ 120.000 Euro, für die „Mobile Tagesbetreuungsperson“ 40.000 Euro und für die „dreigruppige Kinderkrippe“ 115.000 Euro vorgesehen. Die Mittel werden beim Vermieter Kommunalreferat im Mehrjahresinvestitionsprogramm im Unterabschnitt 0640 veranschlagt. Nach Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungsmittel zugunsten der Referate – hier Sozialreferat und Referat für Bildung und Sport – abgespalten. Das Kommunalreferat meldet die Mittel zeitgerecht zur Fertigstellung der Baumaßnahme zum Haushalt an und veranlasst eine Übertragung der Mittel für die Ersteinrichtung und die Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms im Wege der Veranschlagungsberichtigung.

Die Einrichtung in der Piccoloministraße wird voraussichtlich 2017 fertiggestellt werden. Ab diesem Zeitpunkt fallen laufende Kosten für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gebäudes an. Die Kosten werden für das neue Gebäude voraussichtlich ca. 21.000 Euro jährlich betragen, dies wurde an Hand von vergleichbaren Objekten der offenen Kinder- und Jugendarbeit ermittelt. Sie können nicht aus dem laufenden Ausgabenbudget des Kommunalreferates beglichen werden, da sie zusätzlich für das neue Gebäude anfallen. Die Mittel für den Bauunterhalt sind hierbei nicht berücksichtigt. Die Finanzmittel des Kommunalreferates sind im Ausgabenbudget des Produktes 54300 ab dem Jahr 2017

dauerhaft um 21.000 Euro zu erhöhen. Die Mittel sind erstmals im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung für 2017 zusätzlich anzumelden.

Nach den Ergebnissen des Projektes mfm löst die Maßnahme Piccoloministraße einen Personalbedarf für Clustermanagement und Objektverantwortung von 0,04 Vollzeitäquivalenten aus. Für den Bereich der technischen Hausverwaltung fallen ebenso Personalbedarfe beim Kommunalreferat von 0,5 VZÄ an. Aufgrund der Nutzung durch verschiedene Einrichtungen können diese Aufgaben nur schwer differenziert auf den Träger der Einrichtung übertragen werden.

Die notwendige Personalzuschaltung für die technische Hausverwaltung wird dem Stadtrat gemäß den neuen Genehmigungsvorgaben separat zur Entscheidung vorgelegt werden.

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

## **7. Abstimmung mit den Referaten**

Die Vorlage ist mit dem Sozialreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Baureferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

## **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **9. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, da aufgrund der Projektierung der Baumaßnahme gemäß den städtischen Hochbaurichtlinien der Informationspflicht gegenüber dem Stadtrat ohnehin nachgekommen wird.

## II. Antrag des Referenten

1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 8.550.000 Euro wird genehmigt.
2. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015-2019 nach Beschlussfassung durch den Stadtrat wie folgt anzupassen:

### MIP alt:

Stadtteilzentrum Milbertshofen, Invest. Liste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4042, Rangfolge 410.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	115	0	115	0	0	115	0	0		
E (988)	160	0	160	0	0	160	0	0		
B (940)	7.365	277	7.088	100	1.500	2.946	1.815	727		
Summe	7.640	277	7.363	100	1.500	3.221	1.815	727		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>St. A.</b>	<b>7.640</b>	<b>277</b>	<b>7.363</b>	<b>100</b>	<b>1.500</b>	<b>3.221</b>	<b>1.815</b>	<b>727</b>		

### MIP neu:

Stadtteilzentrum Milbertshofen, Invest. Liste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4042, Rangfolge 410.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	115	0	115	0	0	115	0	0		
E (988)	160	0	160	0	0	160	0	0		
B (940)	8.275	277	7.998	100	3.700	2.817	1.381	0		
Summe	8.550	277	8.273	100	3.700	3.092	1.381	0		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>St. A.</b>	<b>8.550</b>	<b>277</b>	<b>8.273</b>	<b>100</b>	<b>3.700</b>	<b>3.092</b>	<b>1.381</b>	<b>0</b>		

3. Das Baureferat wird beauftragt, die zusätzlich erforderlichen Mittel bei der Finanzposition 0640.940.4042.1 in Höhe von 2.200.000 Euro zum Nachtragshaushalt 2016 anzumelden.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft laufenden Kosten für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gebäudes in Höhe von jährlich 21.000 € im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2017 budgeterhöhend zusätzlich anzumelden.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei HA/21  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement IM-KS

### Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Baureferat - RZ, RG2, RG4  
das Baureferat - H2  
an das Sozialreferat S-Z-B  
an das Sozialreferat S-II-KJF  
an das Referat für Bildung und Sport ZIM N2  
an das Referat für Bildung und Sport KITA  
die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprecher und  
die Beauftragten für Kinder und Jugendliche des Bezirksausschusses des 11. Stadt-  
bezirkes  
z.K.

Am \_\_\_\_\_